

**Pressegespräch:**

**Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr -  
2014: Steiles Wachstum vorläufig zu Ende, 5 spannende  
Trends.**

Wien, 16. Oktober 2014

Ihr Gesprächspartner:

Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von IMMOBILIEN.NET, einer Tochter  
von ImmobilienScout24

## **Steiles Wachstum vorläufig zu Ende, 5 spannende Trends: Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2014**

- **Nachfrage nach Häusern steigt bundesweit; Speckgürtel wird breiter**
- **Innsbruck und Kärnten sicherer Hafen für ausländische Anleger**
- **Miete: Ruhe vor dem Sturm?**
- **Wien, Salzburg und Innsbruck teurer als vergleichbare deutsche Städte**

**Wien, 16. Oktober 2014.** Der Immobilienmarkt ist zur Normalität zurückgekehrt. Die starken Preissteigerungen der letzten Jahre sind – bis auf Weiteres – Vergangenheit. Im 1. Halbjahr 2014 setzt sich die grundsätzliche Entwicklung des zweiten Halbjahres 2013 somit fort. „Während sich der Gesamtmarkt weiterhin stabil zeigt, sehen wir einige spannende Mikro-Trends im Eigentumsbereich, wie etwa die Erweiterung des Speckgürtels oder den Trend zu Haus statt Wohnung“, so Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von IMMOBILIEN.NET. Das ist das Ergebnis der aktuellen ImmoDEX-Immobilienmarktanalyse von IMMOBILIEN.NET, einer Tochter von ImmobilienScout24. „Bei den Mieten gehen wir davon aus, dass wir in den kommenden Jahren einen Preisanstieg bei den Neuvermietungen sehen werden, da Zuzug und Landflucht den Bedarf an neuem urbanen Wohnraum steigern werden“, so Schenner weiter.

### **Trend 1: Neues Biedermeier, eigenes Haus**

Während die Preisentwicklung sich insgesamt und österreichweit relativ stabil zeigte, wies die Preiskurve für Häuser im ersten Halbjahr in allen Bundesländern nach oben. Auch die gestiegene Nachfrage bestätigt diesen Trend zum „Eigenheim mit Eigendach“ und zur Bereitschaft, mehr in ein eigenes Haus zu investieren. Spitzenreiter beim Preisanstieg für neuwertige Häuser ist Salzburg mit einem Plus von 11 Prozent vor Kärnten (+10 Prozent), dem Burgenland (+8 Prozent) und Oberösterreich (+6 Prozent). Der Preis für gebrauchte Einfamilienhäuser stieg vor allem in Tirol (+7 Prozent), aber auch in der Steiermark (+5 Prozent), wo allerdings noch ein relativ niedriges Preisniveau vorherrscht.

### **Trend 2: Sicherer Hafen und Residenz im Alpenland**

Preissteigerungen in Mikrolagen sind auch auf Investoren aus dem (benachbarten) Ausland zurückzuführen. Von der schwachen Konjunktur und der unsicheren Lage in Italien dürften vor allem Innsbruck und Kärnten profitiert haben. In Innsbruck haben sowohl neuwertige (+14 Prozent) als auch gebrauchte (+6 Prozent) Eigentumswohnungen signifikant zugelegt. Grundstücke und Häuser wurden insbesondere in Klagenfurt und Villach empfindlich teurer. Die gestiegene Nachfrage aus Italien auf IMMOBILIEN.NET (+37 Prozent seit 2008) ist ein zusätzlicher Hinweis. Der Trend lässt sich auch an Zahlen der Betriebsansiedlungsagentur ABA-Invest in Austria ablesen. Die Zahl der Neuansiedlungen von italienischen Unternehmen in Österreich hat sich in den vergangenen fünf Jahren verdoppelt. Zwei Drittel der Ansiedlungen konzentrieren sich auf Tirol und Kärnten – mit je rund 400 italienischen Unternehmen.

Der Trend zur Zweitresidenz im schönen Alpenland treibt die Preise in Salzburg Stadt weiterhin nach oben. Die Preisanstiege liegen in der Festspielstadt weiter über dem österreichischen Durchschnitt. Neue Einfamilienhäuser zeigen ein Plus von 17 Prozent. Grundstücke, die in Salzburg Stadt sehr rar gesät sind, brachten es gar auf ein Plus von 19 Prozent. Für den Nobelwintersportort Kitzbühel gilt selbiges. Gebrauchte Häuser verzeichneten dort in diesem Halbjahr einen Preisanstieg von 8 Prozent.

Interessantes Detail am Rande: Die Preise in Salzburg und Innsbruck liegen im Vergleich zu annähernd gleich großen deutschen (Kultur-)Städten wie Heidelberg sowohl bei Miete als auch bei Eigentum weitaus höher. Während Mieten in Heidelberg bei durchschnittlich 9,50 EUR/m<sup>2</sup> liegen, bezahlt man in Salzburg 11 EUR/m<sup>2</sup> und in Innsbruck sogar 12 EUR/m<sup>2</sup>. Bei Eigentumspreisen zeigt sich ein ähnliches Bild. Für eine Eigentumswohnung bezahlt man in Heidelberg im Durchschnitt 2.500 Euro je Quadratmeter, wohingegen man in Innsbruck (3.700 EUR/m<sup>2</sup>) und Salzburg (4.100 EUR/m<sup>2</sup>) deutlich tiefer in die Tasche greifen muss.

### **Trend 3: Mieten - Ruhe vor dem Sturm**

Bei den Angebotspreisen von Mietwohnungen, die IMMOBILIEN.NET beobachtet, stagnieren die Mietpreise mehr oder weniger seit längerem, mit wenigen Ausnahmen. Österreichweit stiegen die Angebotspreise von gebrauchten Mietwohnungen im Beobachtungszeitraum um weniger als 2 Prozent, für neue Mietwohnungen um weniger als 1 Prozent - in beiden Fällen weicht die Entwicklung nicht wesentlich von der allgemeinen Inflation ab. Da einerseits die Eigentumspreise österreichweit in den letzten Jahren bis 2013 stark angestiegen sind, die Bautätigkeit andererseits noch immer gering ist und der Zuzug in die Städte weiter stark sein wird, erwartet IMMOBILIEN.NET bei den Mieten einen Aufwärtstrend. Wien gehört zu den am schnellsten wachsenden Metropolen innerhalb der Europäischen Union - der Bedarf an Wohnraum steigt. „Auch wenn Mieten derzeit noch attraktiv ist, so erwarten wir langfristig eine Preisangleichung an die stark gestiegenen Eigentumspreise, weil sich das Verhältnis der Preisniveaus langfristig üblicherweise immer angleicht“, so Schenner.

### **Trend 4: Der Speckgürtel wird breiter, Ausweichen in die Peripherie**

Dort, wo es bereits ein sehr hohes Preislevel auf dem Immobilienmarkt gibt und es die geografischen Gegebenheiten zulassen, dehnt sich die Peripherie weiter aus. Das gilt vorwiegend für Wien und Graz. Ein Beispiel: Während in Graz etwa die Preise um bis zu 13 Prozent gefallen sind, zeigen sich in Graz-Umgebung und Leibnitz signifikante Preisanstiege. In Graz-Umgebung etwa verzeichnen neuwertige Wohnungen ein Plus von 6 Prozent, in Leibnitz - 15 bis 30 Minuten von Graz entfernt - lässt sich bei gebrauchten Häusern ein Plus von 15 Prozent beobachten. „Mehr Mobilität bedeutet mehr und leistbare Lebensraumqualität. Immer mehr Österreicher sind bereit, eine weitere Anreise in Kauf zu nehmen, um sich ihren Wohnraum zu erfüllen“, so Schenner. Diese Ausweichbewegung in die Peripherie lässt sich auch anhand von Wien-Umgebung und Teilen Niederösterreichs dokumentieren. In Wien-Umgebung haben neuwertige Wohnungen im letzten Halbjahr preislich um 14 Prozent zugelegt. Generell wächst der Wiener Speckgürtel immer weiter nach Süden. In St. Pölten Stadt - per Zug mittlerweile von Wien aus in weniger als 30 Minuten zu erreichen - sind im gleichen Zeitraum die Preise für Häuser um

15 Prozent gestiegen, jene für neuwertige Wohnungen um 12 Prozent.

## **Trend 5: Die Landflucht geht weiter, die Preise fallen**

Die Abwanderung aus Grenzregionen und Regionen mit wenig Jobangebot setzt sich weiter fort, die Preisentwicklung spiegelt dies wider. Während im Osten Niederösterreichs, im Umland Wiens, die Preise steigen, fallen sie in Gegenden wie Krems-Land, Amstetten, Gmünd und Horn um bis zu 12 Prozent (Bevölkerungsrückgang seit 2005 bis zu minus 5 Prozent).

## **Wien – ein teures Pflaster**

In Wien sind die Eigentumspreise bereits 2013 am Plafond angelangt. In diesem Halbjahr haben die wenigen „Nachzügler“ wie Simmering, Favoriten, Donaustadt, Floridsdorf oder Rudolfsheim-Fünfhaus nun auch zugelegt und verzeichnen Preissteigerungen zwischen 3 und 15 Prozent.

Im Übrigen ist Wien im Vergleich zu den deutschen Großstädten ein teures Pflaster: Nur in München ist Eigentum noch teurer als in der Bundeshauptstadt, aber selbst das nicht überall. Wer in der Wiener Innenstadt sein Domizil aufschlagen will, muss für Kaufobjekte zwischen 9.000 und 15.000 EUR/m<sup>2</sup> rechnen. In München berappt man für die Bestlagen Lehel und Altstadt „nur“ zwischen 6.600 und 6.800 EUR/m<sup>2</sup>. Bei den Mieten erscheint Wien vergleichsweise moderat. Vergleicht man die Preise, so lässt es sich in Berlin (zwischen 5 und 11 EUR/m<sup>2</sup>) zwar um einiges günstiger wohnen als in Wien (zwischen 8 und 12 bzw. 15 EUR/m<sup>2</sup> in 1010 Wien). Hamburg liegt leicht über dem Niveau von Wien (zwischen 6,50 und 14,50 EUR/m<sup>2</sup>), Mieten in München ist deutlich teurer als in Wien – und das, obwohl der freie Wohnungsmarkt in Wien nur zwischen einem Drittel und 40 Prozent aller Mietobjekte umfasst und das Preisniveau unter Berücksichtigung des sozialen Wohnmarktes nochmals niedriger wäre.

Presstexte und Grafiken finden Sie online ab 16. Oktober unter <http://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse.html>

Bei den angegebenen Daten handelt es sich Angebotsnettopreise exkl. USt., bei den Mieten wurde auf die erste Kommastelle, bei Eigentum auf Hunderter gerundet.

## **Über den ImmoDEX:**

Der ImmoDEX ist ein Immobilienpreisindex für Österreich. Basis für die Bewertung der Entwicklungen auf dem heimischen Markt ist die systematische Erfassung und Auswertung aller Angebotsdaten auf [www.immobilien.net](http://www.immobilien.net) für sämtliche Wohnimmobilienarten (Haus, Wohnung, Grundstücke; Miete und Kauf). Die Datengrundlage für den ImmoDEX umfasst über 250.000 Datensätze oder 5 Millionen Datenpunkte, ausschließlich von gewerblichen Immobilienmaklern. Da die Angebotsdaten sämtliche Objektmerkmale, wie Ausstattung, Baujahr, Anzahl der Zimmer oder die Fläche beinhalten, ist eine zuverlässigere und tiefergehende Analyse als z.B. mit Transaktionsdaten möglich.

## **Über IMMOBILIEN.NET:**

IMMOBILIEN.NET wurde 1994 gegründet und ist seit Mai 2014 eine Tochter von ImmobilienScout24. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe. Weitere Informationen unter [www.immobilien.net](http://www.immobilien.net).

**Absolute m<sup>2</sup> Preise und Veränderungen H1 2014 zu H2 2013 zu den im Presstext genannten Trends**

Trend	Ort	Objekt	Zustand	Kauf Preis EUR/m <sup>2</sup>	Vgl. H1 2013
<b>Trend zum Haus</b>	Salzburg	Haus	neu	3.578.-	+12%
	Kärnten	Haus	neu	1.753.-	+10%
	Burgenland	Haus	neu	1.868.-	+8%
	Oberösterreich	Haus	neu	2.228.-	+6%
	Tirol	Haus	gebraucht	3.538.-	+7%
	Steiermark	Haus	gebraucht	1.640.-	+5%
<b>Sicherer Hafen &amp; Residenz Alpenland</b>	Innsbruck	Eigentumswohnung	neuwertig	4.011.-	+14%
	Innsbruck	Eigentumswohnung	gebraucht	3.418.-	+6%
	Salzburg	Haus	neu	4.172.-	+17%
	Salzburg	Grundstück		1.015.-	+19%
<b>Speckgürtel</b>	Kitzbühel	Haus	gebraucht	6.652.-	+8%
	Graz	Eigentumswohnung	gebraucht	2.196.-	+6%
	Graz	Eigentumswohnung	neuwertig	2.402.-	-13%
	Graz	Haus	aggregiert	2.679.-	-7%
	Graz Umgebung	Eigentumswohnung	neuwertig	2.250.-	+6%
	Leibnitz	Haus	gebraucht	1.356.-	+15%
	St. Pölten	Haus	gebraucht	1.673.-	+15%
<b>Landflucht</b>	St. Pölten	Eigentumswohnung	neuwertig	1.381.-	+11%
	Amstetten	Eigentumswohnung	gebraucht	1.234.-	-10%
	Amstetten	Haus	neu	1.870.-	-12%
	Krems Land	Haus	gebraucht	1.300.-	-6%
	Krems Land	Eigentumswohnung	neuwertig	1.894.-	-10%
	Gmünd	Haus	gebraucht	806.-	-6%
<b>Teures Pflaster Wien</b>	Horn	Eigentumswohnung	gebraucht	916.-	-9%
	Donaustadt	Eigentumswohnung	gebraucht	3.283.-	+9%
	Floridsdorf	Eigentumswohnung	gebraucht	2.575.-	+3%
	Floridsdorf	Eigentumswohnung	neuwertig	2.770.-	+15%
	Favoriten	Eigentumswohnung	neuwertig	2.767.-	+6%
	Simmering	Eigentumswohnung	gebraucht	2.246.-	+9%
	Rudolfsheim-F.	Eigentumswohnung	Neubau	4.151.-	+6%
Rudolfsheim-F.	Eigentumswohnung	neuwertig	3.416.-	+3%	

Bei der Analyse der Daten wurde größter Wert auf die Unterscheidung von „Neubau“, „neuwertig“ und „gebraucht“ gelegt, sowie auf die Eliminierung von Dubletten. Weiters wurden die Daten um spezielle Immobilien wie Ferienimmobilien, Anlageimmobilien und Versteigerungsimmobilien bereinigt, um Verzerrungen auszuschließen. Als „Neubau“ werden Objekte bezeichnet, deren Alter 365 Tage nicht überschreitet. Als „neuwertig“ werden alle Objekte bezeichnet, die einen sehr guten Zustand haben, die älter als 365 Tage, aber jünger als drei Jahre sind oder einen Neubau mit verspätetem Einzug oder einen Erstbezug nach Generalsanierung darstellen. Bei Eigentumswohnungen werden Objekte mit den Eigenschaften „neuwertig“ und „Neubau“ gesondert ausgewiesen. Bei Mietwohnungen und Einfamilienhäusern werden diese beiden Eigenschaften unter der Kategorie „neu“ zusammengefasst.